

Madrid, 22 de febrero de 2021

De conformidad con lo previsto en el artículo 17 del Reglamento UE 596/2014 sobre abuso de mercado, y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Mercado de Valores, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity (“BME Growth”), **VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.** (la “**Sociedad**”) pone en conocimiento del mercado

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

VITRUVIO ha solicitado al experto independiente Savills Aguirre Newman, S.A. una valoración de la cartera de activos de la sociedad a 31 de diciembre de 2020 conforme a la metodología “RICS Valuation – Professional Standards. Incorporating the International Valuation Standards” en base a la edición del Red Book publicada en noviembre de 2019 y efectiva desde el 31 de enero de 2020. La valoración de los activos de Vitruvio realizada a 31 de diciembre de 2020 ascendió a un total de 169.579.000 euros. Adicionalmente, la Sociedad posee un derecho de superficie cuyo valor neto contable (no auditado) a 31 de diciembre es de 2.501.000 euros. Sumada a los 169.579.000 euros de valoración realizada por Savills, la valoración es de 172.080.003 euros. Se acompaña como Anexo I, informe abreviado de valoración de la Cartera de Patrimonio de la Sociedad a fecha 31 de diciembre de 2020.

Por último, en cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020 del BME MTF Equity se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración que precisen.

Atentamente,

D. Ivo Portabales González-Choren
Secretario del Consejo de Administración
VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Informe Abreviado

Valoración de Cartera de Patrimonio
a fecha 31/12/2020

Informe Abreviado Vitruvio Real Este Socimi, S.A.

Cartera de Patrimonio

Índice

| | |
|---|----|
| 1. Instrucciones y Términos de Referencia..... | 2 |
| 2. Valoración..... | 7 |
| 3. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales..... | 12 |

18 de enero de 2021

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI S.A.
C/Antonio Maura, 7 Bajo Izda.
28014 Madrid

Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.
Paseo de la Castellana, 81
2ª Planta
28046 Madrid

Tel: + 34 (91) 319.13.14
www.savills-aguirrenewman.es

A la atención del Sr. Joaquín López Chicheri

PROPIEDAD: Cartera inmobiliaria conformada por activos residenciales, oficinas, locales comerciales, naves industriales y trasteros ubicados en diferentes localizaciones de España.

Estimado Sr. López-Chicheri,

De acuerdo con los términos de contratación firmados en Julio de 2020, en el presente informe le proporcionamos nuestra estimación de Valor de Mercado de las propiedades arriba mencionadas y listadas en el apartado 2 (valoración) del presente informe. La valoración se destinará a efectos interno con el objeto de llevar a cabo las actualizaciones semestrales a los efectos de la presentación de los informes contables y para su publicación en la memoria de las cuentas anuales presentadas por la sociedad. La fecha de valoración es **31 de diciembre de 2020**.

Llamamos su atención a nuestro informe adjunto y los supuestos generales y condiciones generales sobre el que nuestra valoración se ha preparado y cuyos detalles están establecidos en el apartado 3 de este documento.

Confiamos que nuestro informe atiende a sus requerimientos, pero si usted tiene alguna pregunta, quedamos a su disposición para cualquier consulta.

Atentamente,

Por y en representación de Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.



Eduardo Pimenta MRICS
RICS Registered Valuer
Director Nacional Valoraciones



Ivan Lopez MRICS
RICS Registered Valuer
Director Valoraciones

1. Instrucciones y Términos de Referencia

1.0 Instrucciones y Términos de Referencia

De acuerdo con los términos de contratación firmados en Julio de 2020, en el presente informe le proporcionamos nuestra estimación de Valor de Mercado de las propiedades listadas en el apartado 2 con una fecha de valoración del **31 de diciembre de 2020**.

1.1.1. Instrucciones

En base a sus instrucciones, informamos de lo siguiente:

- No existe ningún conflicto de interés, tanto con la propiedad como con el cliente, que nos impida proporcionarle una valoración independiente del activo conforme a los estándares RICS contenidos en el Red Book. La valoración será realizada por parte de un Valorador Externo, según la definición del Red Book.
- Desde diciembre 2016 llevamos valorando varias de las propiedades pertenecientes a Vitruvio Real Estate Socimi S.A., siendo la última valoración de fecha **30 de junio de 2020**. No obstante, no creemos que esto constituya un conflicto de interés que nos pueda impedir realizar una actualización de esta valoración.
- Ni Savills Aguirre Newman ni sus valoradores implicados en la presente instrucción, tienen algún interés material ni obtienen algún beneficio (a excepción de los honorarios de valoración correspondientes) por la realización de esta instrucción.
- Savills Aguirre Newman tiene un Seguro de Responsabilidad Profesional para posibles reclamaciones. De acuerdo con lo acordado en los términos de contratación, en caso de responsabilidad por nuestro asesoramiento, la indemnización quedará limitada a la cuantía de los honorarios previstos por la realización del trabajo.
- Tenemos un procedimiento de gestión de quejas (“Complaints Handling Procedure”).
- La valoración ha sido realizada por un valorador debidamente cualificado, y con los conocimientos, técnica y comprensión necesarios para realizar el presente informe de valoración de manera competente.
- Toda la información proporcionada con respecto a la presente valoración se mantendrá en confidencialidad y no se dará a conocer a ninguna tercera parte no autorizada.
- También nos ha instruido a comentar sobre asuntos específicos con respeto a las propiedades.

Cada inmueble ha sido valorado individualmente y no como parte de una cartera inmobiliaria. Por lo tanto, la cifra total de valoración no conlleva ningún descuento/incremento, positivo o negativo, que refleje la hipotética circunstancia de que en algún momento la cartera completa saliera al mercado.

La valoración ha sido realizada por valoradores “MRICS Registered Valuers”, debidamente cualificados, y con los conocimientos, técnica y comprensión necesarios para realizar el presente informe de valoración de manera competente.

Confirmamos que nuestra estimación de Valor será proporcionada en Euros.

1.1.2. Base de Valoración

Nuestra valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicada en noviembre de 2019 y efectiva desde el 31 de enero de 2020 “RICS Valuation – Professional Standards. Incorporating the International Valuation Standards”.

El Estándar de Valoración 3 del Red Book (edición 2020) reconoce las bases de valoración posibles, y de acuerdo con las instrucciones recibidas, la base de valoración de la presente instrucción es Valor de Mercado, cuya definición se detalla a continuación:

“El importe estimado por la que un activo u obligación podría intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuestos a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción.”

Es necesario saber que en el contexto de un mercado libre y abierto, pueden existir precios diferentes para un negocio en particular, debido a factores subjetivos como el poder de negociación entre las partes o a distintas percepciones de las perspectivas futuras del negocio. En este sentido, los potenciales compradores podrían tener en consideración en la determinación del precio a pagar, ciertas sinergias positivas o negativas tales como ahorro de costes, expectativas de incremento o decremento en su cifra de negocios, efectos fiscales y otras sinergias.

Por tanto, toda valoración lleva implícitos, además de factores objetivos, otros factores subjetivos que implican juicio y que, por tanto, el valor obtenido constituye únicamente un punto de referencia para las partes interesadas en llevar a cabo una transacción, por lo que no es posible asegurar que terceras partes estén necesariamente de acuerdo con las conclusiones de nuestro trabajo.

1.1.3. Supuestos Generales y Condiciones

Todas nuestras valoraciones se han realizado sobre la base de los supuestos y condiciones generales establecidas en el apartado 3 de este informe.

1.1.4. Fecha de Valoración

Nuestras opiniones de valor se establecen a fecha de **31 de diciembre de 2021**. La importancia de la fecha de la valoración debe destacarse ya que los valores pueden cambiar en un corto periodo de tiempo.

1.1.5. Propósito de la Valoración

La Valoración ha sido solicitada para uso interno con el objeto de llevar a cabo las actualizaciones semestrales a los efectos de la presentación de los informes contables y para su publicación en la memoria de las cuentas anuales presentadas por la sociedad. Es importante que el informe no se utilice fuera de contexto o para fines distintos para los que fue concebido. Savills Aguirre Newman rehusará cualquier responsabilidad u obligación con ninguna de las partes en caso de que se utilice el informe fuera de los fines para los que fue inicialmente concebido, o fuera de las restricciones de uso.

1.1.6. Conflicto de Interés

No tenemos conocimiento de ningún conflicto de intereses, que nos impida realizar una consultoría independiente de la propiedad de acuerdo con las directrices marcadas por el “Red Book” de RICS. Para esta consultoría actuaremos como valoradores externos, tal y como se define en el “Red Book”.

1.1.7. Inspección e Investigaciones

Las investigaciones realizadas se enumeran a continuación y se llevaron a cabo por personal del departamento de Valoraciones y Tasaciones de Savills – Aguirrenewman S.A. Las valoraciones también han sido revisadas por Jesús Mateo MRICS y Eduardo Pimenta MRICS director general y director nacional de valoraciones respectivamente.

Las propiedades fueron inspeccionadas por personal de departamento de Valoraciones y Tasaciones de Savills – Aguirrenewman S.A. Las inspecciones se han realizado externa e internamente, pero limitada a aquellas áreas que fueron fácilmente accesibles o visibles. El alcance de nuestra inspección fue apropiado para el propósito de esta valoración.

Todos los valoradores con cualificaciones MRICS son también RICS Registered Valuers. Además, según VS 6.1(r), podemos confirmar que las personas arriba mencionadas tienen los conocimientos, técnica y comprensión necesarios para realizar el presente informe de valoración de manera competente.

1.1.8. Límite de Responsabilidad

Savills-Aguirrenewman S.A. tiene un Seguro de Responsabilidad Profesional para posibles reclamaciones. Nuestra responsabilidad será limitada a la cuantía especificada en los términos de contratación firmados entre Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. y Vitruvio Real Este Socimi, S.A.

1.1.9. RICS Compliance

Este informe se ha realizado de acuerdo con el Royal Institution of Chartered Surveyors’ (“RICS”) Valuation – Según los procedimientos y estándares de 2020 (the “RICS Red Book”) publicados en noviembre de 2019 y efectivos desde el 31 de Enero de 2020, y especialmente según los estándares de DBPV 3 denominado ‘Informes de Valoración’.

Nuestro informe de conformidad concuerda con los requisitos que se exponen a continuación.

1.1.10. Verificación

Este informe contiene varios supuestos, algunos de carácter general y otros de carácter específico. Nuestra valoración es basada en información suministrada a nosotros por terceras partes. Todas estas cuestiones se mencionan en las secciones pertinentes del presente informe.

Se recomienda la verificación de los puntos individuales que componen la valoración. Nuestra valoración confía en la realización de este proceso de verificación.

1.1.11. Confidencialidad y Responsabilidad

Por último, de acuerdo a las recomendaciones RICS, afirmamos que este informe se proporciona únicamente para el propósito indicado anteriormente. Es confidencial y para uso exclusivo de la parte a quien se dirige. No se acepta responsabilidad frente a terceros para la totalidad o parte de su contenido. Las partes confían en este informe a su riesgo propio.

Ni la totalidad ni parte de este informe o cualquier referencia que se incluya en este informe se podrá incluir ni ahora ni en el futuro, en ningún documento público, circular o declaración sin la aprobación por escrito de la forma y contexto en el que pueda aparecer.

2. Valoración

2.0 Valor de Mercado

2.1.1. Valoración

Nuestra opinión de Valor de Mercado total de los activos valorados de la cartera inmobiliaria a fecha de valoración **31 de diciembre de 2020**, es de:

169.579.000 €

(Ciento Sesenta y Nueve Millones Quinientos Setenta y Nueve Mil Euros)

Certeza de Valoración:

El Libro Rojo (*Red Book*) establece los estándares de valoración RICS en su sección de Notas de Guía, la "GN1. Certeza de la Valoración" se refiere a circunstancias de incertidumbre anormal de mercado referidas de la siguiente manera:

- La inestabilidad del mercado. "Las perturbaciones en los mercados pueden surgir debido a acontecimientos imprevistos de carácter financiero, macroeconómico, jurídico, político o incluso a causa de los desastres naturales. Si la fecha de valoración coincide con ese acontecimiento o es inmediatamente posterior, cabe la posibilidad de que se le otorgue un nivel de certeza menor a la valoración, si se considera que los datos empíricos obtenidos son incoherentes, o si se produce una ausencia de los mismos, o si el valorador tiene que hacer frente a diversas circunstancias sin precedentes en las que tiene que basar su juicio de valor. En tales situaciones, el nivel de exigencia impuesto a los valoradores puede ser excepcionalmente duro. Aunque los valoradores sean capaces de emitir un juicio de valor en esos casos, es importante poner de relieve el contexto en el que se ha emitido ese juicio de valor."
- La liquidez y la actividad del mercado. "En los mercados que están inactivos con niveles bajos de liquidez, el volumen de los datos disponibles que sirven de base empírica a las valoraciones es reducida. En tales casos, el valorador debe ser tan explícito y transparente como sea posible, a fin de demostrar el grado de subjetividad de la conclusión. Asimismo, en los mercados activos y que tienen mucha liquidez, el valorador debe hacer constar que existe una abundancia de datos empíricos para respaldar las conclusiones que se han formulado."

El brote del nuevo coronavirus (COVID-19) declarado por la Organización Mundial de la Salud como una "emergencia de salud global" el 30 de enero de 2020 ha impactado los mercados financieros mundiales. También ha impactado los mercados inmobiliarios en España, incluido el sector retail que ha visto una reducción significativa en el volumen de las transacciones de arrendamiento y ventas y ha resultado en un conjunto de circunstancias sin precedentes en las que basar nuestra valoración juicio.

Por lo tanto, nuestra valoración se realiza sobre la base de una "incertidumbre material de la valoración" según VPGA 10 de la Valoración RICS - Estándares globales. En consecuencia, le recomendamos que tenga esto en cuenta al tomar decisiones basadas en nuestro informe y que también mantenga la valoración de esta propiedad bajo revisión.

A pesar de esta incertidumbre general en los mercados financieros, Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U. asume que los términos de financiación disponibles en el mercado son razonables y aceptables.

A pesar de la falta de transacciones recientes, consideramos que nuestra valoración refleja las condiciones actuales del mercado. Consideramos que nuestros valores están bien justificados debido a nuestra continua interacción con los departamentos transaccionales de la compañía, así como con otros agentes externos del mercado. Gracias a esto podemos evaluar los actuales precios de oferta y aplicar un descuento apropiado que refleje la situación actual del Mercado. Por último, consideramos que nuestra opinión de valor, tal como se detalla en el presente informe, puede emitirse con un grado razonable de confianza.

Cada inmueble ha sido valorado individualmente y no como parte de una cartera inmobiliaria. Por lo tanto, la cifra total de valoración no conlleva ningún descuento/incremento, positivo o negativo, que refleje la hipotética circunstancia de que en algún momento la cartera completa saliera al mercado. El total arriba mencionado consta de la suma de los Valores del Mercados individuales.

A continuación, se desglosa en la siguiente tabla el valor por tipología de activo:

| Tipología de activo | Valor de Mercado (€) |
|----------------------|----------------------|
| Residencial | 53.800.000 |
| Oficinas | 28.293.000 |
| Retail | 66.926.000 |
| Industrial-Logístico | 11.560.000 |
| Hospedaje | 9.000.000 |
| Total | 169.579.000 |

3. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales

3.0 Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales

3.1.1 Supuestos Generales

Nuestro informe ha sido preparado en base a los siguientes Supuestos Generales que hemos adoptado a efectos de valoración: Si algunos no resultan válido, nos reservamos el derecho a revisar nuestro juicio de valor:

1. Que el derecho de plena propiedad no está sujeto a ninguna restricción onerosa inusual o especial, cargas o gravámenes que pudieran estar contenidos en el Título de Propiedad. En caso de que hubiera cualquier crédito hipotecario, gastos, intereses o cualquier otra carga, a efectos de valoración hemos asumido que la propiedad se vendería libre de las mismas. No disponemos ni se nos ha proporcionado Notas Simples o Planos del Catastro de los activos objeto de esta valoración.
2. Que se nos ha suministrado toda la información que pudiera repercutir en el valor de la propiedad y que la misma, enumerada en el presente informe, es veraz, completa y correcta. No aceptaremos ninguna responsabilidad en caso de errores u omisiones de la información y documentos que se nos ha proporcionado.
3. Que los edificios han sido construidos y se utilizan en cumplimiento de todos los requisitos reglamentarios y legales, y que no existe incumplimiento urbanístico alguno. Así mismo, cualquier futura construcción o uso entrará dentro de la legalidad.
4. Que las propiedades no se encuentran afectadas, ni es probable que resulten afectadas, por ninguna carretera, planificación urbanística u otros proyectos o propuestas, y que no existen datos adversos que pudieran conocerse a través de un estudio local o mediante la realización de las investigaciones habituales o por medio de notificaciones legales, que pudieran afectar al valor de mercado de las propiedades. Además, que toda futura construcción o uso será legal (aparte de estos puntos arriba mencionados).
5. Que el activo se encuentra en buenas condiciones estructurales, que no cuenta con ningún defecto estructural, latente o cualquier otro defecto material y que el estado de sus servicios es adecuado (tanto en lo referente a las partes del edificio que hemos inspeccionado, como las que no), de forma que no existe motivo por tener que acometer en la valoración una provisión para reparaciones. Resaltamos que la inspección realizada de la propiedad y el presente informe no constituyen un estudio estructural de la propiedad ni comprobación del estado técnico de sus servicios.
6. Que la propiedad está conectada o puede estar conectada sin tener que acometer un gasto indebido, a los servicios públicos de gas, electricidad, agua, teléfono y alcantarillado.
7. Que los edificios no han sido construidos o reformados con materiales o técnicas perjudiciales (incluyendo, por ejemplo, hormigón o cemento aluminoso, encofrado permanente de virutas finas de madera, cloruro de calcio o asbestos fibrosos). Resaltamos que no hemos llevado a cabo estudios estructurales que nos permitan verificar que tales materiales o técnicas perjudiciales no han sido utilizados.
8. Que la propiedad y posible explotación de sustancias minerales y / o gases presentes en el subsuelo no se han considerado.

9. Que los suelos afectos a los activos objeto de valoración no han sufrido ningún tipo de contaminación en el pasado, ni es probable que la sufran en el futuro. En la presente valoración podemos realizar comentarios generales sobre nuestra opinión en cuanto a la probabilidad de contaminación de suelo, pero sin responsabilidad sobre los mismos, por no haber realizado una auditoría medioambiental que lo confirmaría. No hemos realizado ningún análisis de suelos o cualquier otra investigación al respecto que nos permita evaluar la probabilidad de que exista o no tal contaminación.
10. Que no hay ninguna condición adversa de los suelos, y que los mismos no contienen ningún resto arqueológico ni hay ningún otro motivo que nos obligaría, a efectos de valoración, a realizar una provisión de gastos como consecuencia de tener que acometer costes extraordinarios.
11. Se ha presumido que todas las instalaciones y maquinarias fijas, así como la instalación de las mismas cumplen la legislación pertinente de la CEE.
12. Que los inquilinos, actuales o futuros, se encuentran en una situación financiera adecuada y son solventes. A efectos de valoración se ha supuesto que los arrendatarios podrán cumplir sus obligaciones, y que no existirán retrasos en el pago de la renta o incumplimientos contractuales encubiertos.
13. Que los contratos de arrendamiento se redactan en términos aceptables a sus abogados incluyendo provisiones por reparaciones e indexación.
14. En el caso de que VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI S.A. no tenga aprobadas en los distintos activos analizados, y de acuerdo con los supuestos empleados en la descripción de las distintas valoraciones, las distintas fases de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística para construir los inmuebles según la promoción prevista, se ha tenido en cuenta que se obtendrá la aprobación de las distintas fases urbanísticas hasta la consecución de las licencias de obra, de acuerdo con los tiempos normales de aprobación en situaciones normales de mercado y con una actitud activa por parte del cliente de obtener las correspondientes aprobaciones.

3.1.2 Condiciones Generales

Nuestra valoración se ha realizado en base a las siguientes condiciones generales:

1. Nuestra valoración no incluye el IVA (si fuera aplicable).
2. No hemos realizado ninguna provisión para impuestos sobre las rentas de capital u otra responsabilidad impositiva que surja con la venta de la propiedad.
3. No se ha realizado ninguna provisión por gastos de realización.
4. Nuestra valoración excluye cualquier valor adicional atribuible al fondo de comercio, o a instalaciones o accesorios que únicamente tienen valor para el ocupante actual.

5. En todos los casos, nuestro informe de valoración incluye las instalaciones que normalmente se transfieren con la propiedad, tales como calderas, calefacción y aire acondicionado, sistemas de iluminación y ventilación, sprinklers, etc., mientras que el equipamiento que normalmente se retira antes de la venta ha sido excluido de nuestra opinión de valor.
6. Se ha presumido que todas las instalaciones y maquinarias fijas, así como la instalación de las mismas cumplen la legislación pertinente de la CEE.
7. Los precios de salida de los distintos productos son aquellos con los que saldrán a la venta en el mercado los distintos usos en la fecha de entrega. Para el cálculo de los mismos, se ha tomado como base los comparables a fecha de valoración.

3.1.3 Supuestos Especiales

De acuerdo con RICS, sólo pueden establecerse los supuestos especiales si son razonablemente realistas, pertinentes y válidos, en relación a las circunstancias especiales de la valoración. El Apéndice 4 de Red Book define y pone ejemplos de SUPUESTOS ESPECIALES.

No se han llevado a cabo Supuestos Especiales de Valoración.

Eduardo Pimenta MRICS

Director Nacional Valoraciones
Savills Aguirre Newman

Iván López MRICS

Director Valoraciones
Savills Aguirre Newman